

CAHIER DES CHARGES 14/003 POUR UN MARCHÉ DE SERVICES AYANT POUR OBJET

L'accès au stage comme agent immobilier :
Développement d'un test de compétences préalable

Demande d'offre

IPI

Approuvée par le Conseil national du 30/10/2014

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
I. AU PRÉALABLE	3
I.1. INFORMATIONS RELATIVES AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	3
I.2. CADRE LÉGAL.....	3
II. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
II.1. DESCRIPTION DU MARCHÉ	4
II.2. IDENTITÉ DE L'ADJUDICATEUR.....	5
II.3. MODE D'ADJUDICATION.....	5
II.4. TARIF ET PAIEMENT.....	6
II.5. FORME ET CONTENU DE L'OFFRE	6
II.6. DROIT D'ACCÈS DU SOUSMISSIONNAIRE	6
II.7. INTRODUCTION DE L'OFFRE	7
II.8. DELAI D'ENGAGEMENT.....	7
II.9. CRITÈRES D'ADJUDICATION	7
II.10. OFFRE IRRÉGULIÈRE OU INCOMPLÈTE	8
III. DISPOSITIONS CONTRACTUELLES	9
III.1. DIRECTION DE L'EXÉCUTION.....	9
III.2. RÉVISIONS DU PRIX.....	9
III.3. DURÉE	9
III.4. CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ	9
III.5. DROITS DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	10
IV. DISPOSITIONS TECHNIQUES	11
V. ANNEXE : FORMULAIRE D'OFFRE	13

I. AU PRÉALABLE

I.1. INFORMATIONS RELATIVES AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Des informations relatives au présent cahier des charges peuvent uniquement être demandées à l'adresse suivante / par courriel envoyé à la personne de contact :

Nom : IPI – Institut professionnel des agents immobiliers

Adresse : Rue du Luxembourg 16B, 1000 Bruxelles (Belgique)

Tél : +32 2 505 38 50

FR: Steven Lee

E-mail: steven.lee@biv.be

NL: Ellen Dejonckheere

E-mail: ellen.dejonckheere@biv.be

I.2. CADRE LÉGAL

AR du 30 août 2013 relatif à l'accès à la profession d'agent immobilier (Moniteur belge, 6 septembre 2013), en particulier l'article 2 § 3 :

« Art. 2 § 3. Les porteurs d'un des titres visés au paragraphe 1er, a) à c) doivent se soumettre, préalablement à l'inscription à l'une ou aux deux colonnes de la liste des stagiaires, à un test de compétences organisé ou agréé par l'Institut, dont le résultat détermine les matières que le candidat doit suivre en exécution de l'article 6, paragraphe 1er, 2° ainsi que le contenu du test d'aptitude pratique visé par l'article 6, paragraphe 1er, 3°. »

II. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

II.1. DESCRIPTION DU MARCHÉ

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI), créé par l'Arrêté royal du 6 septembre 1993, souhaite, en exécution de sa législation telle que mentionnée ci-dessus, désigner un partenaire pour le développement d'un test de compétences.

La profession d'agent immobilier comme courtier, syndic ou régisseur est une profession protégée. Toute personne désirant exercer ces activités professionnelles à temps partiel ou à temps plein doit obtenir au préalable, auprès de l'IPI, son inscription au tableau des agents immobiliers, plus précisément dans les colonnes correspondant aux activités qu'elle souhaite exercer, à savoir la colonne d'agent immobilier-courtier et/ou la colonne d'agent immobilier-syndic.

Pour pouvoir être inscrite dans une (des) colonne(s) du tableau des agents immobiliers, une personne doit suivre un trajet.

Ce trajet commence par la demande d'inscription sur la liste des stagiaires. Cette inscription suppose le respect d'un certain nombre de conditions.

Il convient tout d'abord de pouvoir présenter un diplôme approprié et/ou d'avoir acquis une expérience professionnelle comme agent immobilier pendant une période strictement définie. Il y a lieu par ailleurs d'introduire un dossier administratif auprès de la chambre exécutive de l'IPI (copie de la carte d'identité, copie du diplôme, convention de stage signée, attestation d'affiliation à un fonds de sécurité sociale pour indépendants, extrait du casier judiciaire, preuve de paiement des frais de dossier, preuve de l'assurance responsabilité civile, preuve d'un compte tiers).

Enfin, après avoir introduit un dossier complet de demande d'inscription à la liste des stagiaires, mais avant l'inscription proprement dite à la liste des stagiaires, il convient de passer un test de compétences à l'IPI.

Il s'agit d'un test permettant d'évaluer si les qualifications professionnelles du candidat correspondent aux qualifications requises pour la profession d'agent immobilier. Cet examen non discriminatoire et non éliminatoire permet de définir les points faibles du candidat stagiaire et de lui proposer les formations appropriées pendant son stage.

Une fois inscrit sur la liste des stagiaires, le candidat doit effectuer un stage dans l'agence du maître de stage. Le stage est validé par le biais d'un test d'aptitude pratique (oral et écrit), également effectué à l'IPI.

L'objet de cette procédure d'adjudication porte sur :

1. le développement du test de compétences susmentionné préalablement à l'accès au stage d'un candidat stagiaire. Ce test comportera un certain nombre de cas concrets (mises en situation). Chaque cas sera constitué d'un contexte précis et d'un certain nombre de questions portant sur ce contexte, ce qui permettra de déterminer le niveau de compétence du candidat.
2. Le développement d'une méthodologie de pondération pour pouvoir déterminer avec le plus de précision possible le niveau de compétence sur base des réponses fournies.

Dans un premier temps, un profil de compétences a été établi à la fois pour l'agent immobilier-courtier et pour l'agent immobilier-syndic. Ces profils de compétences sont repris en annexe à la présente demande d'offre.

Sur la base de ces profils de compétences, l'adjudicataire développera pour les deux colonnes un test de compétences que l'IPI pourra utiliser dans le cadre de l'admission décrite ci-dessus d'un candidat stagiaire sur la liste de stagiaires. Les dispositions techniques sont reprises au point IV de la présente demande d'offre.

II.2. IDENTITÉ DE L'ADJUDICATEUR

Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)

Rue du Luxembourg 16B

1000 Bruxelles (Belgique)

Numéro d'entreprise : 0267.300.821

II.3. MODE D'ADJUDICATION

Dans le cadre du présent cahier des charges, l'IPI souhaite rassembler plusieurs devis qu'il soumettra au Conseil national pour évaluation. Les offres seront évaluées sur la base des critères d'adjudication énumérés au point II.9.

L'adjudicateur se réserve le droit de négocier avec un ou plusieurs soumissionnaires de son choix au sujet de tous les points des offres reçues et/ou du présent cahier des charges.

L'adjudicateur se réserve le droit aussi bien de renoncer à l'adjudication ou à la clôture du marché que de recommencer la procédure, autrement si nécessaire.

II.4. TARIF ET PAIEMENT

Le prix est fixé comme suit, selon le principe du prix global. Le prix à mentionner est « all-in » et comprend tous les coûts liés au développement du test de compétences (y compris les frais de transport, de présentation, de réunion,...).

La traduction du contenu du test de compétences (à savoir les 200 questions mentionnées ci-après) est assurée par et pour le compte de l'IPI.

Le prix est payé en 2 tranches :

- une première tranche de 50 % peut être facturée après 3 mois à dater de la signature du contrat et pour autant que la commission d'accompagnement constate, à l'issue de l'évaluation intermédiaire mentionnée au point IV, que la progression du marché se déroule correctement.
- le solde peut être facturé après acceptation des travaux.

II.5. FORME ET CONTENU DE L'OFFRE

Le soumissionnaire établit son offre en français ou en néerlandais.

L'offre est élaborée sur la base des formulaires prévus à cet effet dans les documents du marché. Si le soumissionnaire établit son offre sur d'autres documents, lui seul porte l'entière responsabilité de la correspondance parfaite entre les documents qu'il utilise et le formulaire joint aux documents du marché. Le soumissionnaire est censé avoir rédigé son offre selon ses propres constatations, opérations, calculs et estimations.

Tous les documents établis ou complétés par le soumissionnaire ou son mandataire sont datés et signés par lui.

Les ratures, annotations, ajouts ou modifications, tant dans l'offre que dans les annexes, pouvant influencer les conditions essentielles du marché comme les prix, les délais ou les spécifications techniques doivent aussi être signées par le soumissionnaire ou son mandataire.

II.6. DROIT D'ACCÈS DU SOUMISSIONNAIRE

Pas d'application.

II.7. INTRODUCTION DE L'OFFRE

L'offre doit être envoyée par courrier recommandé et reçue par l'IPI ou déposée à la réception de l'IPI, avec signature pour réception (pendant les heures de service : du lundi au vendredi de 8h30 à 16h00), au plus tard le 5 décembre 2014.

L'offre doit être enfermée dans une double enveloppe.

- L'enveloppe intérieure doit comporter la mention « OFFRE TEST DE COMPETENCE IPI ».
- L'enveloppe extérieure doit être envoyée à l'adresse suivante :
IPI – Institut professionnel des agents immobiliers
à l'attention de Steven Lee
Rue du Luxembourg 16B
1000 Bruxelles

II.8. DELAI D'ENGAGEMENT

Le délai pendant lequel le soumissionnaire est engagé par son offre est de 60 jours civils à compter de la date ultime de réception.

II.9. CRITÈRES D'ADJUDICATION

Les critères suivants s'appliquent à l'adjudication du marché :

N°	Description	Pondération
1*	Prix	30
Le soumissionnaire est tenu de fixer les honoraires de façon transparente, à savoir selon le principe d'un prix global (all-in). Les points seront accordés sur la base de la formule suivante : score dx = 30 x (PI / Px) avec : - score dx = points obtenus par le soumissionnaire x - PI = le prix du soumissionnaire régulier et sélectionné le moins disant - Px = le prix du soumissionnaire x		
2*	Plan d'approche avec un commentaire sur l'organisation pratique.	30
3*	Valeur technique de la prestation de services, avec un commentaire ou un ajout détaillé sur les sujets suivants :	40

	- expérience utile - une liste des principaux services similaires (par exemple : syllabi, e-learning, formations, ...) fournis au cours des cinq dernières années prouvant l'expertise accumulée et rétribuée dans la matière visée.	
--	---	--

(*) Le soumissionnaire est tenu de fournir une description / explication détaillée pour chacun de ces critères d'adjudication. L'adjudicateur se réserve le droit de demander une explication supplémentaire aux soumissionnaires.

II.10. OFFRE IRRÉGULIÈRE OU INCOMPLÈTE

Les offres ne répondant pas aux exigences minimales posées peuvent être automatiquement exclues.

Si une offre ne contient pas suffisamment d'informations et s'il est dès lors pratiquement impossible de l'évaluer sérieusement, cette offre peut être automatiquement exclue.

Sous peine d'irrégularité, l'offre ne peut pas faire référence à des conditions de vente générales ou particulières pour répondre à des exigences spécifiques, ni mentionner ces conditions au verso ou en annexe.

III. DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

III.1. DIRECTION DE L'EXÉCUTION

La direction de l'exécution des services sera assurée par :

FR: Steven Lee

E-mail: steven.lee@biv.be

NL: Ellen Dejonckheere

E-mail: ellen.dejonckheere@biv.be

Telefoon: +32 2 505 38 50

III.2. RÉVISIONS DU PRIX

Pas d'application.

III.3. DURÉE

Le marché entre en vigueur à la date de signature du contrat et doit être clôturé au plus tard dans les six mois de la signature du contrat.

III.4. CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ

Toutes les informations de nature commerciale, organisationnelle et/ou technique (toutes les données, notamment – mais pas uniquement – les mots de passe, documents, dessins, plans, prototypes et chiffres) dont le Soumissionnaire/Adjudicataire a connaissance dans le cadre de ce marché restent la propriété de l'IPI.

Le Soumissionnaire/Adjudicataire s'engage :

- à maintenir strictement confidentielles les informations reçues et à ne les communiquer à aucun tiers sans l'accord préalable et écrit de l'Instance adjudicatrice ;
- à n'utiliser les informations reçues que dans le cadre de ce marché ;
- à ne communiquer les informations reçues qu'aux membres du personnel devant être informés de ce marché ;

- à restituer, sur simple demande de l'Instance adjudicatrice, les informations reçues et toutes les copies éventuelles.

III.5. DROITS DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Le test de compétences développé sera la propriété totale et exclusive de l'IPI.

L'Adjudicataire est tenu de défendre l'IPI contre toute accusation de tiers concernant une violation des droits intellectuels reposant sur les produits ou services fournis. L'Adjudicataire doit prendre en charge, sans limite de montant, tous les paiements de dommages et intérêts, de frais ou de dépenses qui en découlent et sont imputés à l'IPI dans le cadre d'une action en justice basée sur une telle accusation, pour autant que l'Adjudicataire ait le contrôle de la défense ainsi que des négociations, en vue d'une médiation.

L'Adjudicataire s'engage soit à obtenir le droit de continuer à utiliser les produits concernés pour l'IPI, soit à modifier ou remplacer les produits à ses frais afin de mettre un terme à la violation, sans toutefois modifier les spécifications fondamentales des produits.

IV. DISPOSITIONS TECHNIQUES

IV.1. Le test de compétences

Les deux tests de compétences (pour l'agent immobilier-courtier et pour l'agent immobilier-syndic) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- l'organisation, le traitement et la cotation doivent pouvoir être réalisés sur support informatique. En d'autres termes : la réalisation du test nécessitera un minimum de moyens humains. Dans sa proposition, le soumissionnaire doit préciser combien de temps chaque test passé représente pour l'administrateur du test ;
- le test comportera des cas concrets (mises en situation professionnelle) sur lesquels porteront à chaque fois plusieurs questions à choix multiple, avec un nombre limité de réponses possibles ;
- le candidat doit pouvoir passer l'examen en 90 minutes ;

IV.2. Modèle de correction

- le modèle de correction d'un tel test doit comporter une correction pour les réponses hasardeuses ;

L'IPI définit les compétences comme l'ensemble des connaissances, des aptitudes et des attitudes. Les connaissances et les aptitudes doivent assurément être mesurées dans le test. Dans la mesure où un certain nombre d'attitudes peuvent être mesurées à l'aide du type d'examen proposé, l'adjudicataire peut en tenir compte.

Ce marché comprend seulement le développement des différentes questions et des possibilités de réponses. L'informatisation du questionnaire ne fait pas l'objet du présent marché. L'adjudicataire doit tenir compte du fait qu'il devra fournir au département IT de l'instance adjudicatrice la documentation et les informations nécessaires en vue de l'informatisation. L'informatisation doit pouvoir se réaliser au sein de l'environnement de la plateforme d'e-learning de l'IPI, qui est construite dans une logique de cas concrets et de questions à choix multiple.

Afin de permettre à l'adjudicataire de développer et d'évaluer les questions pour les tests susmentionnés, l'IPI a désigné un certain nombre d'agents immobiliers expérimentés/d'experts. Plus précisément, un expert néerlandophone et un expert francophone ont été désignés sur la base des profils de compétences développés pour chaque partie. Les adjudicataires se chargeront, en concertation avec ces experts, soit en groupes de travail, soit lors d'entretiens (individuels), de la rédaction des questions du test de compétences. La commission d'accompagnement évaluera ensuite les questions proposées.

Les contacts avec les experts seront pris dans la langue du/des expert(s), c'est-à-dire la moitié en néerlandais et la moitié en français. Les questions seront ensuite traduites. La matière à évaluer est en grande partie similaire pour les deux groupes linguistiques. Les parties comportant une matière différente (par exemple sur une réglementation régionale) doivent être présentées séparément.

Un minimum de 200 questions doit être fourni, soit 100 questions par colonne.

L'adjudicataire établit un manuel d'utilisation détaillé des tests dans les deux langues (NL/FR).

La commission d'accompagnement peut organiser les évaluations intermédiaires de la progression du marché. Une telle évaluation au moins sera organisée après trois mois. À ce stade, on part du principe que les entretiens avec les experts sont en grande partie terminés et qu'une première version du test de compétences est réalisée à 70 %.

Après la clôture complète du marché, la validation du questionnaire par la commission d'accompagnement a valeur d'acceptation des travaux fournis.

V. ANNEXE : FORMULAIRE D'OFFRE

OFFRE POUR LE MARCHÉ AYANT POUR OBJET :

« DÉVELOPPEMENT D'UN TEST DE COMPÉTENCES PRÉALABLE »

IMPORTANT : CE FORMULAIRE DOIT ÊTRE ENTièrement COMPLÉTÉ ET SIGNÉ PAR LE SOUMISSIONNAIRE. TOUS LES MONTANTS DOIVENT ÊTRE MENTIONNÉS À LA FOIS EN CHIFFRES ET EN TOUTES LETTRES.

Personne physique

Soussigné (nom et prénom) :

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicile (adresse complète) :

Téléphone :

Fax :

Courriel :

Personne de contact :

Ou (biffer ce qui ne convient pas) :

Société

La société (dénomination, forme juridique) :

Nationalité :

Siège social :

Numéro d'entreprise :

Téléphone :

Fax :

Courriel :



Personne de contact :

Représentée par le(s) soussigné(s) :

(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé démontrant leur compétence ou une copie certifiée conforme de leur procuration).

S'ENGAGE À :

Honoraires

→ Honoraires comme prix global pour le projet :

.....

→ Taux de TVA :

.....

Paielements

Les paiements seront effectués valablement par virement au compte van
de l'institution financière ouvert au nom de

Documents joints en annexe

Sont joints à cette offre les documents datés et signés qui, conformément au cahier des charges de ce marché, doivent ou peuvent y être annexés, en particulier en vue de remplir les critères d'adjudication prévus au point II.9 :

- Plan d'approche
- Profil du soumissionnaire



Cahier des charges du 30/10/2014

Référence : 14/003

Établi à

le

Le soumissionnaire,

Signature :

Nom et prénom :

Fonction :